



*Ontwerp gemeentelijke stedenbouwkundige
verordening Steenokkerzeel –
meergezinswoningen – plan-m.e.r.-screening*

Gemeente Steenokkerzeel

Orchideeënlaan 17

1820 Steenokkerzeel

tel. 02 254 19 60

info@steenokkerzeel.be

Colofon

Stedenbouwkundige verordening – meergezinswoningen
Plan-m.e.r.-screening

Gemeente Steenokkerzeel

Datum	Fase
08/05/2023	Goedkeuring ontwerp College van Burgemeester en Schepenen
20/07/2023	Aanpassingen en reactie adviezen
11/08/2023	Verzoek tot ontheffing plan-m.e.r.-plicht
04/10/2023	Beslissing Team Omgevingseffecten

1. Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening:

Reden tot opmaak verordening:

De stedenbouwkundige verordening legt op basis van een afbakeningslijn vast waar er in de gemeentelijk mogelijkheden zijn tot het bouwen van meergezinswoningen, via nieuwbouw, herbouw, verbouwing, opdeling en functiewijziging.

Steenokkerzeel is een landelijke gemeente in de Vlaamse Rand rond Brussel én in de Vlaamse Ruit tussen Brussel, Mechelen en Leuven met in de dorpskernen een sterke suburbanisatie. De gemeente bevindt zich voornamelijk in het buitengebied volgens op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met uitzondering van een deel van het luchthavengebied dat in belangrijke mate geordend is binnen de afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel met aansluitende openruimtegebieden.

Door haar ligging in de nabijheid van Brussel, Vilvoorde, Mechelen en Leuven is er een evolutie naar het almaar vaker willen realiseren van meergezinswoningen, zowel in de kern van de dorpen als er buiten (lintbebouwing). Dit heeft een duidelijke invloed op de ruimtelijke draagkracht en de sociale mix van het patrimonium in de gemeente.

De recente toename aan dergelijke bouwaanvragen is merkbaar in heel Vlaanderen en zeker in de Vlaamse Rand. Een gedeeltelijke verklaring kan gevonden worden bij een aankondigingsbeleid van een 'betonstop of bouwshift', zonder dat er een degelijk kader werd gevormd waarbinnen kan worden gewerkt. De gemeente Steenokkerzeel keurde om die reden op 24 juni 2021, beperkt gewijzigd op 18 november 2021, al een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) voor maximum 2 jaar goed met een tijdelijke bouwpauze voor meergezinswoningen en horizontale opdelingen. Tijdens deze periode werkte ze haar visie op kernversterking verder uit.

De visie voor het bouwen van meergezinswoningen in de gemeente beperkt zich tot de kernen Steenokkerzeel, Perk en Melsbroek. Meergezinswoningen buiten de kernen kan niet worden ondersteund gelet op het beperkte voorzieningenniveau en/of aanbod aan openbaar vervoer.

De kern van Steenokkerzeel is geordend door twee ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en een bijzonder plan van aanleg (BPA). Binnen deze verordenende plannen is reeds een differentiatie gemaakt naar bebouwingstypologieën. De voorliggende verordening kan deze bestemmingen niet wijzigen en bijkomende analyse leidden niet tot mogelijkheden voor meergezinswoningen buiten deze perimeters van de kern. Er worden op heden zelfs vragen gesteld bij bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden aan de randen van de kern.

Voor de kern van Melsbroek wordt momenteel een RUP opgemaakt. De mogelijkheid tot meergezinswoningen wordt in dat planningsinitiatief verder toegelicht.

Voor de kern van Perk gelden de ruime bepalingen van het gewestplan, namelijk een woongebied met maximum twee woonlagen. Hier is het aangewezen om bijkomende bepalingen verordenend op te nemen om een duidelijke afbakening van de mogelijkheid tot meergezinswoningen te ordenen.

De afbakening die in de verordening wordt vastgelegd, sluit aan bij de provinciale visie van het ontwerpbeleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. De kern van Steenokkerzeel (zonder Wambeek) is geselecteerd als hoogdynamische woonkern – kerndorp. “Kerndorpen zijn kernen met een relatief

hoog voorzieningenniveau t.o.v. de omliggende dorpen. [...] De woontypologieën moeten zich inpassen in het bestaande woonweefsel. Meergezinswoningen zijn in principe toegelaten.”

De kernen van Melsbroek en Perk zijn geselecteerd als landelijke dorpskernen: “Het woningaanbod kan in een landelijke dorpskern verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifiek landelijk karakter van de kern. In deze eerder landelijke woongebieden gaat de prioritaire aandacht naar de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de kern. [...] Meergezinswoningen en opdeling van ééngezinswoningen zijn in principe niet toegelaten zolang de gemeente niet heeft beslist over de ordening van de kern.”

In deze verordening wordt gefocust op potentiële locatie in de dorpskernen, én op de minimale woonkwaliteitsnormen voor meergezinswoningen. De normen dienen dan ook gelezen te worden als regels die een basis van goede ruimtelijke ordening aanduiden, maar zijn niet limitatief. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening bij een vergunningsaanvraag is afhankelijk van de plaatselijke bestaande toestand en de ruimtelijke rendementsmogelijkheden. De normen kunnen bestaande stedenbouwkundige voorschriften uit RUP's, BPA's of verkavelingen verder aanvullen.

Verder dient uiteraard rekening gehouden te worden met overige regelgeving, zoals andere verordenende plannen en verordeningen, de watertoets, erfgoedaspecten, de brandpreventie en -veiligheid, en overige sectorale regelgeving.

Reden tot opmaak plan-m.e.r.-screening:

De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen uit de VCRO mogelijk. De verordening is van toepassing binnen de afbakeningen in de drie dorpskernen van de gemeente Steenokkerzeel (zie bijlagen).

De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM. De verordening heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'.

De verordening vormt een kader voor de toekenning van vergunningen voor projecten opgesomd in rubriek 10b (stadsontwikkelingsproject) en rubriek 13 (wijziging of uitbreiding van projecten) van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.

De verordening bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau doordat de bepalingen zich beperken tot de drie dorpskernen van de gemeente. **De verordening duidt de mogelijkheden aan tot meergezinswoningen binnen een oppervlakte van 14,5 ha te Steenokkerzeel; een oppervlakte van 6,2 ha te Melsbroek; en een oppervlakte van 4,0 ha te Perk. Afgezet tegen de respectievelijke oppervlaktes van de deelgemeenten gaat het om volgende percentages: Steenokkerzeel 1,53% (14,5ha/947ha); Melsbroek 0,98% (6,2ha/634ha), en Perk 0,51% (4,0ha/783ha). In totaliteit gelden de bepalingen voor 1,04% van het grondgebied van de gemeente Steenokkerzeel.**

De verordening houdt een kleine wijziging in omdat er geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd en er reeds gemeentelijke bouwnormen op basis van een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling met bepalingen omtrent bouwvolumes, inplanting, parkeren, woonkwaliteit, wegenaanslag,... van kracht is (<https://www.steenokkerzeel.be/gemeentelijk-ruimtelijk-beleid>); en deels met betrekking tot meergezinswoningen. Voor de kern van Melsbroek is een voorlopig vastgesteld RUP in opmaak en voor de kern van Steenokkerzeel zijn reeds BPA's en RUP's van toepassing.

De verordening zal in beperkte mate de bestaande richtlijnen wijzigen en introduceert bijkomende stedenbouwkundige voorschriften.

Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.

2. Mogelijke milieueffecten:

Algemene situering ten opzichte van de feitelijke en juridische context:

De ontwikkelingsmogelijkheden tot meergezinswoningen situeren zich binnen de drie dorpskernen van de gemeente. Zoals zichtbaar op het kaartmateriaal in bijlage is de bestaande omgeving overwegend reeds bebouwd, op de locatie aan de Lijsterlaan te Melsbroek en enkele percelen in het centrum van Steenokkerzeel na. Voor een groot deel van het woonweefsel te Melsbroek wordt momenteel een RUP opgemaakt waar reeds een plan-m.e.r.-screening is voor opgemaakt. In Steenokkerzeel worden de mogelijkheden tot meergezinswoningen reeds bepaald door het RUP (nr. 2) Kasteel van Ham, RUP (nr. 5) Wijk Centrum en BPA (nr. 4) Gemeentehuis en omgeving (gedeeltelijke herziening). Te Perk is de gewestplanbestemming “woongebied”, met het specifieke voorschrift art. 8 dat het aantal woonlagen beperkt tot maximaal twee, van toepassing.

Grensoverschrijdende effecten:

De afbakeningslijnen van het toepassingsgebied bevinden zich op aanzienlijke afstand van de gemeentegrenzen en op meer dan 3,5km van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Gelet op het voorliggende programma worden geen gemeente- of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht.

Beschrijving mogelijke effecten:

Legende:

++ aanzienlijk positief
+ positief effect
/ geen effect
- negatief effect
-- aanzienlijk negatief effect

Discipline Mens – ruimtelijke aspecten, mobiliteit, gezondheid en veiligheid: +

De verordening heeft tot doel de kernversterking in de dorpen meer te sturen. De verordening omvat een gewogen evenwicht tussen verdichting en het landelijke karakter dan de dorpen te vrijwaren. Het toepassen van een duplex onder de dakkap werd al vaak toegelaten ondanks de strikte juridische definitie van maximum twee woonlagen volgens het gewestplan. Voor de zone in Melsbroek en Steenokkerzeel zijn de maximale bouwdichtheden bepaald door RUP-bepalingen, doch dient steeds een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te gebeuren bij vergunningverlening. De afbakeningszone bevinden zich in de kernen zodat er zich geen ongeoorloofde verdichting zal

voortdoen in de woonlinten met een beperkt voorzieningenniveau en een beperkt aanbod aan openbaar vervoer.

Per wooneenheid dient minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden. Dit is een norm die al even in de gemeente wordt gehanteerd voor alle woongelegenheden volgens de gemeentelijke bouwnormen (BGO). Het zuinig ruimtegebruik wordt vooropgesteld door parkeerplaatsen in de zij- en achtertuin te verbieden. Qua fietsen dient minimum 1 fietsenstalplaats per slaapkamer worden voorzien. Voor projecten vanaf 4 woonentiteiten dient verplicht ondergronds geparkeerd worden en voor grote projecten vanaf 10 woonentiteiten dient voorzien te worden in deelwagen(s).

Aangaande de woonkwaliteit en het wooncomfort worden bijkomende minimumeisen gesteld. Dit om te komen tot 'corona-proof' meergezinswoningen.

De afbakeningen te Perk en Melsbroek zijn gelegen op meer dan 2 km van een SEVESO-inrichting. Te Steenokkerzeel bevindt zich de hogedrempelinrichting HRS op minder dan 2 km van de afbakening. De afbakening in Steenokkerzeel is volledig overgenomen van de mogelijkheden uit de bestaande RUP's en een BPA. Bijgevolg zijn hierdoor geen bijkomende effecten te verwachten op risico's aangaande de veiligheid.

Discipline bodem en water: /

De bestaande toestand is overwegend bebouwd of heeft bouw mogelijkheden volgens de vigerende plannen (gewestplan, BPA of RUP). Bouwen in tweede orde wordt uitgesloten. De bepalingen van de verordening voorzien in standaard bouwdiepte van maximaal 15m op de gelijkvloerse verdieping zoals deze ook al worden gehanteerd volgens de gemeentelijke bouwnormen (BGO). Bijkomend wordt toegevoegd dat bijkomende ondergrondse bouwvolumes afgedekt dient te worden door een minimale dikte van 1m teelaarde om aanplantingen mogelijk te maken. Tuinzones dienen maximaal met groen worden ingericht. Elementen aangaande water dienen op projectniveau beoordeeld te worden, rekening houdend met de vigerende wetgeving inzake de watertoets, inclusief eventuele bemaling en afvoer van afvalwater.

Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie: /

Binnen de afbakening is bouwkundig erfgoed geïnventariseerd en vastgesteld. Te Perk zijn er percelen gelegen in een beschermd dorpsgezicht. De vigerende wetgeving inzake erfgoed, inclusief archeologie, blijft ongewijzigd van toepassing. De voorliggende verordening voorziet niet in bijkomende bepalingen. Erfgoedpanden buiten de afbakeningszone hebben via uitzonderingsbepalingen onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden tot meergezinswoningen.

Discipline biodiversiteit: /

Binnen de afbakeningen zijn de percelen volgens de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch minder waardevol, met uitzondering van twee percelen op de hoek van de Van Frachenlaan en de Tervuursesteenweg te Steenokkerzeel. De mogelijkheid tot bebouwing werd reeds vastgelegd in het RUP (nr. 5) Wijk-Centrum. De verordening dient bij nieuwe ontwikkelingen een maximale ingroening te garanderen. Dit draagt bij tot het versterken van de biodiversiteit binnen de kernen.

Discipline klimaat: /

De belangrijkste elementen aangaande klimaat kunnen voor de afbakeningen aangeduid worden via de temperatuur (hittedagen) en neerslag (overstromingen). Heden bedraagt het aantal hittegolfdagen te Steenokkerzeel meer dan het Vlaamse gemiddelde, namelijk 6 dagen per jaar. Op basis van het klimaatportaal Vlaanderen (VMM) – plantool – adaptatiescenario dient in de kernen vooral ingezet worden op de bovengrondse berging en infiltratie van water. Voor het trendsceario (S2) dienen *“bijkomende maatregelen toegepast worden op hotspots met wateroverlast, droogtestress of hittestress. Focus op berging en infiltratie in bebouwd gebied en aanleg van groendaken en aanplanting bomen in gebieden met hittestress. Streefdoel buffercapaciteit is de bestaande norm van 250m³/ha verharde oppervlakte in bebouwd gebied en 75 m³/ha onverharde oppervlakte in onbebouwd gebied.”* De verordening schrijft verplicht groendaken voor op gelijkvloerse aanbouwen (tenzij deze worden aangewend als terras) die gemakkelijk te onderhouden zijn. De tuinzones dienen maximaal ingegroend te worden.

Discipline geluid en trillingen: /

In geval van werken aan panden zullen effecten optreden ingevolge geluid en trillingen. Deze zijn tijdelijk van aard, gedurende de periode van de werken, en eigen aan bouwprojecten.

Binnen de contouren van het plangebied is er immissie van geluid door vlieg- en wegverkeer.

Te Perk is er immissie van geluid en trillingen te noteren langsheen de Tervuursesteenweg volgens de strategische geluidbelastingskaart Lden 2016. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrumniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren. Deze geluidbelasting werd reeds aangepakt aan de bron via (1) de inrichting van een zone 30, met recent een snelheidscontrole, (2) het wijzigen van het wegdek door de historische kassieverharding op te breken in 2022 en wegdelen in gegoten beton te voorzien, en (3) de algemene elektrificatie van het wagenpark. De strategische geluidsbelasting van het wegverkeer Lden uit 2016 die een interval van 70-75dB aan de straatgevels toont, is gedaald door de recente bronmaatregelen. De MIRA geluidsbelastingskaart voor het wegverkeer 2016-2018 (Lden) geeft overwegend een belasting van minder dan 70dB aan. Bovendien is de woonfunctie reeds aanwezig in het woongebied volgens het gewestplan en in de feitelijke invulling van de meeste gebouwen zodat van een herbestemming of een grootschalige functiewijziging op dit planniveau geen sprake is.

Het inrichten van een verkeersluwe straat is echter niet mogelijk wegens de categorisering van de Tervuursesteenweg als gewestelijke verbindingsweg.

In geval van stedenbouwkundige ontwerpen worden conform art. 1.4.4. ondersteunde functies bij het wonen aangemoedigd. Niet-geluidsgevoelige nevenfuncties op de gelijkvloerse verdieping zal worden ondersteund. Verder wordt volgens art. 2.1.1. een maximaal groene voortuinzone opgelegd en gelden de bepalingen van AWW.

Bij stedenbouwkundige ontwerpen zal ook steeds gewezen worden op logische woonruimtes aan de straatgevel en op de mogelijkheid van gevelisolatie en stille of geluidluwe gevels. Echter, door de steeds strenger wordende EPB-regelgeving met (thermische) isolatienormen zijn bijkomende bepalingen voor voldoende isolatie van de (straat-)gevel(s) in deze gemeentelijke verordening niet gewenst.

Te Melsbroek zijn de zones waar meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd belast door geluidsimmissie afkomstig van het vliegverkeer (Lden 2016-2021: 55-60dB > geopunt.be+ batc.be). Binnen deze zone die ook zijn vastgelegd in het RUP Melsbroek in opmaak worden geen nieuwe woongebieden gecreëerd. De zones zijn reeds bestemd voor woningbouw. Voor het verminderen van de immissie van geluid van het luchtverkeer wordt in de eerste plaats gekeken naar bronmaatregelen zoals recentere, minder luidruchtige vliegtuigen, geluidsarmere vertrek- en landingsprocedures,... De bronmaatregelen blijven het meest efficiënt daar dit ook de geluidsbelasting op het terras en tuinen van de woningen vermindert. Het voldoende isoleren van (nieuwe) meergezinswoningen wordt afgedekt door de steeds strenger wordende EPB-regelgeving met (thermische) isolatienormen. Over een fonds met isolatiepremies voor woningen rond de luchthaven (op kosten van de luchthavenuitbater) is op vandaag nog veel onduidelijkheid. Te Melsbroek wordt ook een aangesloten bedrijfsgebouwenrij opgetrokken aan de zuidzijde van de Haachtsesteenweg als ‘geluidsmuur’, minstens tegen het grondlawaai.

Te Steenokkerzeel werd in 2005 de omleidingsweg N227 geopend zodat het doorgaand verkeer niet meer door de Van Frachenlaan en de Mulslaan diende te passeren. De geluidsbelasting van het wegverkeer in het centrum van Steenokkerzeel is dan ook beperkt. De specifieke weginrichting met wisselende parkeervakken en een zone 30 maken van deze as in het centrum een meer verkeersarme weg. Deze bronmaatregelen zijn voldoende gebleken om te concluderen dat er geen noemenswaardige effecten over het geluid van het wegverkeer te vermelden zijn.

In 2000 -2001 werden geluidswallen als geluidwerende constructie geplaatst van ongeveer 520m lang en 17m hoog ter afscherming van het centrum van Steenokkerzeel van het grondlawaai afkomstig van de luchthaven.

Het centrum van Steenokkerzeel kent een globale geluidsbelasting van meer dan 55 dB (Lden 2016-2021 > geopunt.be+ batc.be). Een piekbelasting van meer dan 75dB situeert zich in het verlengde van de landingsbaan 25R, ter hoogte van de Sterckxstraat en een aantal woningen aan de Nieuwstraat. De mogelijkheid tot meergezinswoningen aldaar werd reeds verankerd in het RUP 2 Kasteel van Ham en RUP 5 Wijk-Centrum. Zoals werd genoteerd in de inleidende tekst van de verordening worden er op heden vragen gesteld bij bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden aan de randen van de kern (p.4). Specifiek werden deze zones aan de Nieuwstraat en de hoek aan de rotonde Van Frachenlaan – N227 bedoeld. Gezien de specifieke eigendomssituatie van de eengezinswoningen aan de Nieuwstraat wordt een herontwikkeling naar meergezinswoningen niet direct verwacht. Het blijft echter nuttig om deze zones in het afbakening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op te nemen zodat bijkomende bepalingen worden verankerd bij een eventuele herontwikkeling. Afhankelijk van de schaal van herontwikkeling zal de nodige akoestische isolatie bij een concreet project dienen opgelegd te worden.

Opnieuw zijn bronmaatregelen het meest effectief. Over een fonds met isolatiepremies voor woningen rond de luchthaven (op kosten van de luchthavenuitbater) is op vandaag nog veel onduidelijkheid.

Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande woongebieden geen bijkomend noemenswaardig effect hebben op de disciplines geluid en trillingen. Tijdelijk kan er een effect optreden, maar dit is inherent verbonden aan een bouwproces. Het geluid en eventuele trillingen bij het normaal gebruik van woningen in woongebied via verplaatsingen wordt

de bestaande infrastructuren aangewend. Er wordt geen noemenswaardige bijkomende belasting voorzien, gelet op de omvang van en de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de afgebakende zones.

Maatregelen aangaande het milderen van geluidsimmissie wordt verder afgedekt door vigerende (sectorale) wetgeving en op projectniveau bij een concreet ontwerp en/of vergunningsaanvraag.

Discipline lucht: /

De verordening heeft geen noemenswaardig effecten op de discipline lucht. Het gebruik als overwegend residentiële functie is eigen in de dorpskernen. Op basis van de best beschikbare technieken zal eventuele vervuiling (vooral door transport en verwarming) worden verminderd door elektrificatie. Zo zal vooral immissie een invloed hebben op de discipline lucht, in plaats van emissie.

Discipline licht, warmte en straling: /

De verordening heeft geen noemenswaardige mogelijke effecten op de discipline licht, warmte en straling. De vigerende sectorale wetgeving dient nageleefd te worden.

Discipline energie en grondstoffen: /

De verordening heeft geen noemenswaardige mogelijke effecten op de discipline energie en grondstoffen. De beoogde verdichting van het patrimonium wordt bewust beperkt.

Cumulatieve effecten: /

Cumulatieve aanzienlijke effecten zijn er niet te verwachten gelet op de ontwikkelingsmogelijkheden voor meergezinswoningen binnen landelijke dorpskernen.

3. Conclusie

De gevolgen van de verordening op het leefmilieu zijn hoofzakelijk neutraal of licht positief. Bijgevolg zijn er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten en is de opmaak van een plan-MER niet vereist.